

BV/2022/846

Beschlussvorlage
öffentlich



Abschluss eines städtebaulichen Vertrages - Bebauungsplan Nr. 16 der Stadt Kröpelin "Campingplatz Diedrichshagen"

<i>Organisationseinheit:</i> Bürgermeister	<i>Datum:</i> 30.03.2022
<i>Bearbeitung:</i> Thomas Gutteck	<i>Verfasser:</i>

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Stadtvertretung (Entscheidung)	21.04.2022	Ö

Beschlussvorschlag

Es wird beschlossen, den städtebaulichen Vertrag gemäß Anlage mit der Porm UG abzuschließen.

Sachverhalt

Mit BV 2021/591-01 wurde durch die Stadtvertretung der Stadt Kröpelin die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Campingplatz Diedrichshagen“ beschlossen.

Um Regelungen hinsichtlich der Kostentragung, der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu treffen wurde anliegender Vertrag mit der Porm UG ausgehandelt.

Finanzielle Auswirkungen

Anlage/n

1	2022-04-07 Entwurf Städtebaulicher Vertrag Porm UG
2	Anlage 1
3	2022-02-01 Schreiben von Stadt- und Regionalplanung Wismar bzgl. Honorarermittlung Campingplatz Diedrichshagen

Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 16 „Campingplatz Diedrichshagen“ der Stadt Kröpelin

Zwischen der

Stadt Kröpelin
Markt 1, 18236 Kröpelin

vertreten durch den Bürgermeister, Herrn Thomas Gutteck,
und den 1. Stellvertretenden Bürgermeister, Herrn Ingo Schultz,

- nachfolgend Stadt genannt –

und der

Ferienhof Porm UG
Zur Plantage 10
18236 Kröpelin OT Diedrichshagen

vertreten durch Karsten Porm (Geschäftsführer)
und
Ann Kruth (Geschäftsführerin)

- nachfolgend Vorhabenträger genannt –

wird folgender

Städtebaulicher Vertrag

geschlossen.

§ 1

Vorbemerkung / Vertragszweck

1. Das Vertragsgebiet umfasst die in der Anlage 1 gelb umgrenzten Flächen in der Stadt Kröpelin (Gemarkung Diedrichshagen Flur 1 Flurstücke 307/4, 355/3 (Teilfläche), 66, 355/1, 68/3, 307/1 und 307/3 (Teilfläche)).
2. Die Stadt beabsichtigt, für das Vertragsgebiet die Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Campingplatz Diedrichshagen“ in Form einer Satzung, entsprechend dem Beschluss der Stadtvertretung vom 28.10.2021 (BV/2021/592-01), um damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung des Vorhabens (siehe Punkt 3) zu schaffen.
3. Der Vorhabenträger hat ein Interesse an der Aufstellung dieses Bebauungsplanes. Es ist beabsichtigt, die rechtlichen Grundlagen zur Nutzung des Vertragsgebietes als öffentlichen Campingplatz zu schaffen.
4. Zur Sicherung der Ziele und Zwecke schließen die Parteien den folgenden Vertrag.

§ 2 Städtebauliche Planungen / Kostenübernahme

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die durch die Vergabe der Bearbeitung und Erstellung des Bebauungsplanes an das Planungsbüro anfallenden Honorarkosten in voller Höhe zuzüglich der geltenden Mehrwertsteuer zu übernehmen. Die Beauftragung des Planungsbüros erfolgt durch die Stadt Kröpelin, es erfolgt eine Kostenübernahme seitens des Vorhabenträgers.

Die Übernahme hat in der Weise zu erfolgen, dass die der Stadt voraussichtlich entstehenden Honorarkosten einschließlich der Nebenkosten und der zusätzlichen Kosten in einer Gesamthöhe von 36.356,98 Euro brutto (siehe Anlage 2) bis zum 01.04.2022 vom Vorhabenträger unter Angabe des Verwendungszwecks „B-Plan Nr. 16 Campingplatz Diedrichshagen“ auf das nachfolgende Konto der Stadt

Deutsche Kreditbank Rostock
IBAN: DE16 1203 0000 0000 1022 77
SWIFT/BIC: BYLADEM1001

gezahlt werden.

Die o.g. Summe kann sich aufgrund sich ändernder Umsatzsteuersätze erhöhen. Sollte nach Abschluss der Maßnahme ein Guthaben verbleiben, wird diese dem Vorhabenträger ausgezahlt.

2. Der Vorhabenträger verpflichtet sich ebenfalls, Kosten für notwendige Untersuchungen, Berichte und Gutachten, welche im Zusammenhang mit der Erstellung des Bebauungsplanes notwendig werden in voller Höhe zuzüglich der geltenden Mehrwertsteuer zu übernehmen. Die Beauftragung erfolgt durch den Vorhabenträger.
Die Stadt wird Maßnahmen, welche zu weiteren Kosten führen nur nach vorheriger Zustimmung der Vorhabenträger beauftragen oder vornehmen.
3. Die von der Stadt anerkannten Honorarkosten sind von dem Vorhabenträger auch dann zu übernehmen, wenn sich nach der Leistungserbringung des Planungsbüros herausstellt, dass das Bebauungsplanverfahren nicht durchgeführt wird.
4. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, während der Zeit, in der das Planungsbüro Leistungen für die Satzung zu erbringen hat, geschäftliche Beziehungen zu diesem nur nach Einholung einer schriftlichen Zustimmung der Stadt aufzunehmen bzw. zu unterhalten.
5. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, der Stadt alle entstehenden Aufwendungen (Auslagen, Bearbeitungsgebühren, Veröffentlichungskosten, usw.) in Bezug auf die Erarbeitung des Bebauungsplanes zu ersetzen.
6. Die unter Punkt 1 genannten Kosten wurden auf der Grundlage ermittelt, dass das Verfahren wie beabsichtigt mit Umweltbericht durchgeführt wird. Sollte nach Abstimmung mit den Behörden weitere Gutachten wie z. B. Raumordnungsverfahren, Verkehrsgutachten, Immissions-

/Altlastengutachten, Bodengutachten, Artenschutzgutachten, Aktualisierung der Vermessung, o. a notwendig werden, sind diese gesondert vom Vorhabenträger zu vergüten.

Sofern im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens weitere kostenträchtige Maßnahmen (z. B. Gutachten, Untersuchungen, Vermessungen) erforderlich sein, werden diese erst nach Zustimmung und Kostenübernahmeerklärung des Vorhabenträgers beauftragt.

§ 3

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

1. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass sich im Laufe des Verfahrens durch die im Geltungsbereich der Satzung beabsichtigte Nutzung Eingriffe in Natur und Landschaft ergeben können, die eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und ggf. des Landschaftsbildes im Sinne des § 14 Abs. 1 BNatSchG zur Folge haben können.
2. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens ein Jahr nach Fertigstellung seines Vorhabens die eventuell erforderlichen im B-Plan festgelegten für den Ausgleich und Ersatz notwendigen Maßnahmen auf seine Kosten durchzuführen und gemäß Festlegungen des Bebauungsplanes zu pflegen.

§ 4

Erschließung

1. Bislang ist das Vertragsgebiet verkehrsmäßig über die Straße Zur Plantage öffentlich erschlossen. Sollten (weitere) Erschließungsmaßnahmen erforderlich werden, überträgt die Stadt Kröpelin nach § 124 BauGB dem Vorhabenträger die Erschließung des Baufeldes.
2. Zu den Erschließungsmaßnahmen zählen auch notwendige Maßnahmen außerhalb des Vertragsgebietes.
3. Der für die Übertragung der Erschließung gesetzlich vorgesehene Vertrag wird spätestens abgeschlossen, wenn nachstehende Voraussetzungen erfüllt sind:
 - Erreichung des Planungsstandes nach § 33 BauGB
 - Vorlage der Erschließungsplanung (Genehmigungsplanung)
 - Nachweis der wirtschaftlichen Erschließung bezogen auf das Baufeld.

§ 5

Kündigung und Anpassung

1. Eine Kündigung dieses Vertrages kann erfolgen, wenn die Ausführung des Vertrages technisch und/oder rechtlich unmöglich ist und sich eine Anpassung aus diesem Grund ausschließt.
2. Der Vertrag kann durch die Stadt auch einseitig, ohne Kostenerstattungsansprüchen seitens des Vorhabenträgers gegenüber der Stadt, bei Nichterfüllung der §§ 2 – 4 oder wenn über das Vermögen des Vorhabenträgers das Konkurs-, Vergleichs- oder Gesamtvollstreckungsverfahren eröffnet wird, aufgekündigt werden.
3. Eine Anpassung kann erfolgen, wenn der Vorhabenträger oder die Stadt die technische Unmöglichkeit oder wirtschaftliche Unvertretbarkeit oder rechtliche Unzulässigkeit einer Maßnahme nachweist oder wenn der festgesetzte Bebauungsplan von dem in diesem Vertrag angenommenen Nutzungskonzept nicht nur unwesentlich abweicht. Der Vorhabenträger oder die Stadt haben in diesem Falle den Nachweis zu erbringen, dass die vorgeschlagene alternative Maßnahme dem Vertragsziel gleichwertig dient. Die Vertragsanpassung bedarf der Schriftform.
4. Die Stadt ist berechtigt, diesen Vertrag zu kündigen, wenn der notwendige städtebauliche Vertrag zur Erschließung gemäß § 4 Abs. 3 nicht abgeschlossen wurde.

§ 6 Rücktrittsrecht

Für den Fall, dass innerhalb von zwei Jahren nach Vertragsabschluss die Satzung für das Vertragsgebiet nicht rechtsverbindlich wird, ist der Vorhabenträger berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten. Ein Rücktritt ist durch schriftliche Erklärung gegenüber der Stadt auszuüben. Auch im Falle des Rücktritts bleibt es, hinsichtlich der bereits angefallenen bzw. entstandenen Kosten bei der in § 2 getroffenen Kostenregelung.

§ 7 Haftungsausschluss zugunsten der Stadt

1. Der Vorhabenträger erkennt für sich und etwaige Rechtsnachfolger die künftigen Festsetzungen der Satzung an und verzichtet auf eventuelle sich hieraus ergebende Übernahme- und Geldentschädigungsansprüche nach den §§ 40 bis 44 BauGB.
2. Ein Anspruch auf Aufstellung eines Bauleitplanes kann durch diesen Vertrag nicht begründet werden. Eine eventuelle Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträger, die diese im Hinblick auf die Festsetzung des Bebauungsplanes und den Vollzug dieses Vertrages tätigen, ist ausgeschlossen.

§ 8 Rechtsnachfolge

Die Verpflichtungen dieses Vertrages sind etwaigen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen mit der Maßgabe, diese entsprechend weiterzugeben.

§ 9

Bestandteile des Vertrages

1. Der Vertrag ist 2-fach auszufertigen. Die Stadt Kröpelin und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.
2. Dem Vertrag liegt eine Anlage bei. Die Anlage ist Bestandteil des Vertrages. Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlage vollständig vorliegt. Die Anlage wurde in allen Einzelheiten erörtert.

§ 10

Schlussbestimmungen

1. Vertragsänderungen oder Ergänzungen bedürfen der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.
2. Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

Kröpelin, _____

Kröpelin, _____

Für die Stadt:

Für den Vorhabenträger:

.....
Thomas Gutteck, Bürgermeister

.....
Porm / Kruth

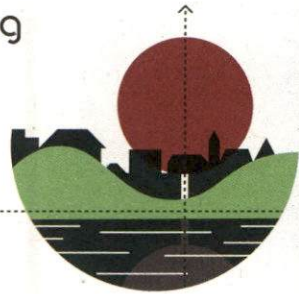
.....
Ingo Schultz, 1. Stellv. Bürgermeister

Anlage: Anlage 1 – Geltungsbereich des Vertragsgebietes

Übersichtsplan:
Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 „Campingplatz Diedrichshagen“



Quelle Luftbild: © GeoBasis DE/M-V 2021



Stadt- und Regionalplanung Lübsche Str. 25 23966 Wismar

Stadt Kröpelin
Bauamt
Frau Schmidt
Markt 1
18236 Kröpelin

Wismar, den 26.01.2022

Honorarermittlung

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Campingplatz Diedrichshagen“ der Stadt Kröpelin einschließlich Umweltbericht und Besonderen Leistungen

Sehr geehrte Frau Schmidt,

für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Campingplatz Diedrichshagen“ einschließlich der Berücksichtigung der Umweltbelange im Umweltbericht, der Mitwirkung bei der Vorbereitung und Durchführung des Planverfahrens, der Erarbeitung der Abwägung zu den Stellungnahmen von Bürgern und Behörden und den sonstigen Besonderen Leistungen gemäß § 19 Abs. 2 HOAI, Anlage 9 übersenden wir Ihnen die folgende Honorarermittlung, orientiert an der HOAI 2021:

Städtebauliche Leistungen: Bebauungsplan - Grundleistungen

Leistungsphasen I - III gemäß § 19 HOAI

I: Vorentwurf für die frühzeitigen Beteiligungen	60%
II: Entwurf zur öffentlichen Auslegung	30%
III: Plan zur Beschlussfassung	10%
Leistungsbild insgesamt	100%

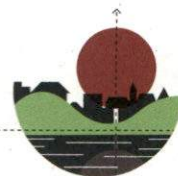
Landschaftsplanerische Leistungen: Umweltbericht - Grundleistungen

analog zu Leistungsbild Grünordnungsplan, Lp. I bis IV gemäß § 24 HOAI

I: Klären der Aufgabenstellung und Ermitteln des Leistungsumfanges	3%
II: Ermitteln der Planungsgrundlagen	37%
III: Vorläufige Fassung	50%
IV: Abgestimmte Fassung	10%
Leistungsbild insgesamt	100%

Wir drucken auf Recyclingpapier, der Umwelt zuliebe.





Honorar Bebauungsplan - Grundleistungen

Flächenansatz ca. 2,0 ha
orientiert an § 21 Abs. 1 HOAI, Honorarzone II € 19.604,00

Honorar Umweltbericht - Grundleistungen

orientiert an § 29 HOAI Abs. 1, Honorarzone II € 7.773,00

Sonstige Besondere Leistungen gemäß § 19 Abs. 2 HOAI, Anlage 9

(z.B. Vorbereitung der Beschlussvorlagen und Bekanntmachungen,
Ausarbeitung der Abwägung, Koordination der Projektbeteiligten,
Teilnahme an allen Abstimmungen/Sitzungen usw.;
gem. § 7 Abs. 2 HOAI, pauschal € 2.000,00

Honorar netto € **29.377,00**

Nebenkosten pauschal 4 % € 1.175,08

Summe netto € **30.552,08**

MwSt. 19 % € 5.804,90

Summe brutto € **36.356,98**

Wir bieten Ihnen die Erarbeitung des Bebauungsplanes einschließlich Umweltbericht und sonstigen Besonderen Leistungen für eine Honorarsumme von netto 29.377,- € an.

Die Leistungen beinhalten die vollständigen Planungsleistungen einschließlich der Verfahrensvorbereitung und Verfahrensbegleitung bis zur Rechtskraft incl. Bürgerbeteiligungen, Abstimmungen mit den Behörden, Trägern öffentlicher Belange, Gutachtern und städtischen Gremien.

Alle Abstimmungen und Sitzungstermine sind in der Honorarermittlung eingeschlossen.

Die vollständige Abarbeitung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege einschließlich Bestandsaufnahmen, Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung und die Festlegung geeigneter Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist Bestandteil der Honorarermittlung.

Mit freundlichen Grüßen




Lars Fricke